

Rescisão contratual - Compromisso de compra e venda - Imóvel - Acervo hereditário - Alienação - Alvará judicial - Desnecessidade - Contrato - Validade - Compromissário-comprador - Inadimplência - Multa contratual devida

Ementa: Rescisão de contrato de compra e venda de imóvel integrante de acervo hereditário celebrado pela inventariante. Validade. Interpelação da compromissária-compradora inadimplente. Multa contratual devida.

- Na forma do art. 1.572 CC/1916, que tem por correspondente o art. 1.784, CC/2002, aberta a sucessão, a herança transmite-se desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários, aos quais é assegurada a disponibilidade de suas cotas-partes, não dependendo de autorização judicial para aliená-las ou gravá-las de ônus real ou praticar quaisquer atos inerentes à propriedade.

- O compromisso celebrado pela viúva do autor da herança, na qualidade de inventariante, é válido e eficaz para produzir seus efeitos em face de terceiro de boa-fé, cabendo a ela ressarcir o monte hereditário, caso o bem alienado ou comprometido exceda a sua meação.

- Sendo a compromissária-compradora inadimplente interpelada para efetuar o pagamento sob pena de rescisão do contrato dentro de determinado prazo e não o fazendo, não se pode assegurar-lhe oportunidade de purga da mora no decorrer da ação rescisória do contrato.

- Válida a cláusula penal que comina multa de 20% sobre o valor do contrato em caso de inadimplência.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.507023-2/001 - Co-marca de Belo Horizonte - Apelante: Aline Carla Ferreira - Apelado: Espólio de Hygino Marzo Júnior, representado pela inventariante Maria Laís de Oliveira Marzo - Relator: DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 25 de janeiro de 2008. - José Affonso da Costa Côrtes - Relator.

Notas taquigráficas

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ - Conheço do recurso por presentes os requisitos objetivos e subjetivos para sua admissibilidade.

Ao exame dos autos verifica-se se tratar de ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, ajuizada pelo apelado em desfavor da apelante, afirmando que esta descumpriu o pacto de f. 09/12, que tem por objeto a venda do imóvel ali descrito, pagando apenas um sinal de R\$ 2.500,00, deixando de satisfazer os demais valores devidos mensalmente; foi constituída em mora através da interpelação de f. 13, requerendo ainda liminar de reintegração de posse.

Liminar deferida por decisão de f. 21, agravo de instrumento interposto e provido pelo extinto Tribunal de Alçada (f. 118/124), contestação apresentada, processo regularmente instruído, sentença de f. 181/183, acolhendo parcialmente o pleito autoral, declarando rescindido o contrato, reintegrando o autor na posse do imóvel, condenando a ré, ora apelante, ao pagamento de R\$ 300,00, como complemento à pena convencional fixada na cláusula décima do contrato, repartindo-se, proporcionalmente, os ônus de sucumbência na medida da vitória e derrota de cada litigante.

Os embargos declaratórios ofertados foram rejeitados à f. 187, advindo a apelação de f. 190/198, argumentando que, quando da celebração do contrato, a inventariante não estava investida de poderes para alienar bens do espólio sem autorização judicial; portanto, se

viu diante de um direito de recusar o cumprimento de suas obrigações, trazendo à colação o art. 476/CC, com ofensa ao art. 992, I, do CPC, afirmando ainda que requereu o depósito em juízo do valor devido a título de quitação da mora, o que foi indeferido pelo Juiz de primeiro grau. Insurge-se contra o valor da multa arbitrada, requerendo que seja reduzida a patamares justos, finalizando com pedido de provimento, assegurando oportunidade para purgação da mora e inversão dos ônus de sucumbência.

Recurso respondido às f. 202/203, com enfrentamento das razões recursais, pugnano pelo seu improvimento, confirmando-se o decreto judicial de primeiro grau.

Ao exame dos autos, constata-se se tratar de ação de rescisão do contrato de f. 09/12, celebrado em 22.07.2004 e inadimplido pela apelante quanto ao pagamento das parcelas mensais previstas na cláusula 2ª - B, devidamente constituída em mora (f. 13), que foi julgada parcialmente procedente, declarando rescindido o contrato, reintegrando a apelada na posse do imóvel comprometido, além da imposição de multa contratual no valor de R\$ 2.800,00, sendo R\$ 2.500,00 relativos ao pagamento efetuado conforme cláusula 2ª - A, e mais R\$ 300,00 impostos na sentença.

Como primeiro fundamento recursal, argumenta a apelante que, como o imóvel estava sendo inventariado, não poderia ser alienado sem autorização judicial; portanto se viu diante de um direito de recusar o cumprimento da obrigação.

Sem razão a apelante. Primeiro porque consta do próprio contrato, no § 2º da cláusula primeira, que a compromissária compradora tinha pleno conhecimento de que o imóvel transacionado estava sendo inventariado e que a compromissária-vendedora se comprometeu a registrar o formal de partilha, não sendo de se desprezar os documentos de f.158/160 que noticiam que, em 18.11.2003 (portanto antes da celebração do contrato), o imóvel comprometido tinha sido adjudicado à compromissária-vendedora, o que foi homologado por sentença em 30.08.2005 (f. 160), e a carta de adjudicação expedida no dia 21 de outubro do mesmo ano (f. 155), o que leva à conclusão de que, quando da celebração do contrato, em 22.07.2004, em virtude do termo de adjudicação (f. 159), lavrado em 18.11.2003, o imóvel pertencia à compromissária-vendedora.

Por outro lado, não se deve olvidar do enunciado no art. 1.784 CC/2002, que tem por correspondente o art. 1.572 do CC/1916, no sentido de que: "aberta a sucessão a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários", portanto, bens totalmente disponíveis, e não será o disposto no inciso I do art. 992 do CPC que os colocará em indisponibilidade, porque:

[...] embora não autorizada pelo juiz tem-se por eficaz a alienação de bem da herança a título oneroso e de sorte a não

sujeitar o adquirente de boa-fé a restituí-lo, ficando ressalvado o ressarcimento do eventual prejuízo ao montante hereditário por aquele que deu causa (RSTJ 19/539).

Portanto, o simples fato de o imóvel compromissado integrar um acervo hereditário, estando em trâmite o processo de inventário, fato de que a apelante tinha pleno conhecimento (§ 2º da Cláusula Primeira do contrato), e que, antes mesmo da celebração do contrato tinha sido adjudicado para a compromissária-vendedora (f. 159), não autorizava a apelante a inadimplir sua obrigação de efetuar os pagamentos mensais contratados.

Por outro lado, não se olvide de que Maria Lais de Oliveira Marzo, que assinou o contrato como vendedora, tecnicamente não é herdeira, mas esposa do autor da herança, portanto sua meeira, e seu ato, em caso de controvérsia, somente envolveria ela própria e demais herdeiros, obrigando-a ao ressarcimento do monte hereditário caso o bem compromissado excedesse sua meação.

Quanto à possibilidade de purga da mora, verifica-se que o documento de f. 13 estipulou o prazo de 72 horas para que o fizesse, contadas do dia 15 de outubro de 2004. No entanto, antes que a interpelação fosse feita, o pai da apelante, que, segundo consta dos autos, é quem ocupava a sala compromissada, se comprometeu em 25 de setembro de 2004 a devolver a sala caso não efetuasse o pagamento até 2 de outubro do mesmo ano, e não se pode admitir que depois de ajuizada ação de rescisão seja assegurada nova oportunidade para emenda da mora se o devedor foi nela devidamente constituído, deixando escoar *in albis* o prazo para pagamento.

Quanto à cláusula penal prevista na cláusula décima do contrato, fixada em 20% sobre o valor total de transação, não é excessiva ante o enunciado do art. 920 do CC/1916, que tem por correspondente com a mesma redação o art. 412 do CC/2002, no sentido de que: "o valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal".

Assim, se o imóvel foi compromissado por R\$ 14.000,00, a cominação imposta a título de cláusula penal em 20% importa em R\$ 2.800,00, e, como a apelante pagou R\$ 2.500,00, resta-lhe fazer a complementação de R\$ 300,00, nos termos do § 1º da cláusula décima - segunda parte.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, confirmando integralmente a sentença recorrida, por seus próprios e sólidos fundamentos.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MOTA E SILVA e MAURÍLIO GABRIEL.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

• • •